



11600/16

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - T**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARCELLO IACOBELLIS - Presidente -

Dott. GIUSEPPE CARACCILOLO - Consigliere -

Dott. MARIO CIGNA - Consigliere -

Dott. GIULIA IOFRIDA - Rel. Consigliere -

Dott. ROBERTA CRUCIOTTI - Consigliere -

Oggetto

IRPEF-IRAP-IVA  
ACCERTAMENTO

Ed. 11/05/2016 - CC

R.G.N. 9296/2015

Cea M600  
Rep.  
FN

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 9296-2015 proposto da:

AGENZIA DELLE ENTRATE 11210661002, in persona del  
Direttore pro tempore elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DEI  
PORTOGHESI 12, presso l'AVVOCATURA GENERALE DELLO  
STATO, che la rappresenta e difende ope legis;

- *ricorrente* -

*contro*

GIULIANI PETER, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
RONCIGLIONE 3, presso lo studio dell'avvocato FABIO  
GUILLOTTA, rappresentato e difeso dagli avvocati BRIZIA  
CASTRIGNANO', PETER PAUL MARSEILER giusta procura in  
calce al controricorso;

- *controricorrente* -

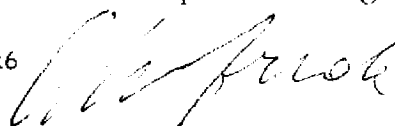
avverso la sentenza n. 94/2/2014 della COMMISSIONE TRIBUTARIA DI II GRADO di BOLZANO del 29/09/2014, depositata il 02/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11/05/2016 dal Consigliere Relatore Dott. GIULIA IOFRIDA.

### In fatto

L'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione, affidato ad un unico motivo, nei confronti di Giuliani Peter (che resiste con controricorso), avverso la sentenza della Commissione Tributaria di II° Grado di Bolzano n. n. 94/02/2014, depositata in data 2/10/2014, con la quale - in controversia concernente l'impugnazione di avviso di accertamento per maggiori IRPEF, IVA ed IRAP dovute, per l'anno d'imposta 2006, in relazione alla cessione di terreni, di proprietà del contribuente, imprenditore agricolo, suscettibili di utilizzazione edificatoria, - è stata confermata la decisione di primo grado, che aveva accolto il ricorso del contribuente limitatamente alla contestazione dell'IVA dovuta per la cessione dei terreni (in luogo dell'imposta di Registro applicata), sul presupposto, ritenuto non provato dall'Ufficio, della natura strumentale all'esercizio dell'impresa agricola.

In particolare, i giudici d'appello, nel respingere il gravame dell'Ufficio (limitatamente al capo della sentenza concernente l'IVA dovuta ed il mancato riconoscimento del nesso di strumentalità dei terreni all'attività agricola, con i riflessi anche in ordine all'IRAP ed alle sanzioni), hanno sostenuto che, *“a prescindere”* dalla considerazione degli elementi di prova adottati dal contribuente *“a riprova della non strumentalità dei detti terreni all'attività agricola – e cioè, certificazione catastale, risultanze catastali, limitata estensione, utilizzazione alla casa di abitazione ed indicazione contenuta nella scrittura privata autenticata costituente il contratto di compravendita”*, la cessione da parte di un imprenditore agricolo di un



terreno divenuto edificabile non rientra, avendo il terreno perduto la qualità di bene strumentale, tra le operazioni imponibili ai sensi degli artt.1 e ss. DPR 633/1972. I giudici della C.T.R. ritenevano pertanto caducata anche la contestazione relativa all'IRAP (sulla quale i giudici di primo grado nulla avevano statuito) e riducevano le sanzioni (essendo dovute limitatamente al solo rilievo concernente l'accertamento della plusvalenza ai fini IRPEF).

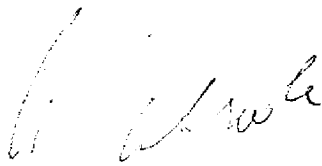
A seguito di deposito di relazione ex art.380 bis c.p.c., è stata fissata l'adunanza della Corte in camera di consiglio, con rituale comunicazione alle parti.

### In diritto

1. L'Agenzia delle Entrate ricorrente lamenta, con unico motivo, la violazione e/o falsa applicazione, ex art.360 n. 3 c.p.c., del R.D. 499 del 1929 e degli artt.2697 c.c., 1 e 2 del DPR 633/1972 e 2135 c.c., avendo la C.T.R. dato rilievo, al fine di escludere la natura strumentale all'attività agricola dei terreni oggetto di compravendita, a documentazione irrilevante ovvero alla circostanza della loro sopravvenuta edificabilità, del pari ininfluenza, con conseguente inidoneità della prova offerta al riguardo dal contribuente e debenza dell'IVA sulla cessione.

2. La censura ~~è~~<sup>è</sup> infondata.

La giurisprudenza di questa Corte (Cass. 5366/1999; Cass. 27576/2008; Cass. 8327 e 9148 del 2014; Cass. 3436/2015), con riguardo al regime di tassazione - IVA o imposta di Registro - cui assoggettare la cessione a titolo oneroso, da parte di impresa agricola, di immobile che abbia acquisito una destinazione (edificatoria) diversa da quella goduta, allorché era stato impiegato nell'attività produttiva, si è consolidata nel senso dell'esclusione dell'applicabilità dell'IVA all'operazione imponibile.



La Corte ha affermato che, avendo il terreno "assunto il carattere di suolo destinato alla edificazione, così perdendo la qualità di bene strumentale cioè di bene relativo all'impresa, come desumibile dal coordinato disposto degli artt. 54 e 40 del T.U.I.R. (D.P.R. n. 917 del 1986)", detto bene è "uscito dalla tipologia degli atti soggetti ad IVA considerati dal D.P.R. n. 633 del 1972, art. 2" (Cass. 5366/1999). La determinazione dell'imprenditore di escludere il bene (trasformatosi, per effetto di modifica del piano regolatore, in area destinata all'edificazione) dalla sua organizzazione, in linea con la sua mutata valenza economica, ha infatti tolto "in via definitiva" ad esso "il carattere originario di bene strumentale", con conseguente assoggettamento del relativo atto di cessione all'imposta di registro.

Pertanto il trasferimento di un terreno dapprima agricolo poi divenuto edificabile per successiva modifica del piano regolatore deve considerarsi fuori del campo di applicazione dell'IVA.

3. Per tutto quanto sopra esposto, va respinto il ricorso.

Le spese, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Non sussistono i presupposti per il versamento del doppio contributo unificato da parte della ricorrente, poiché il disposto dell'art.13 comma 1 quater, D.P.R. 115/02 non si applica all'Agenzia delle Entrate (Cass. SSUU 9938/2014).

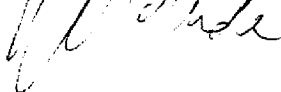
### PQM

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente Agenzia delle Entrate al rimborso delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate in complessivi € 10.000,00, a titolo di compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15% ed accessori di legge.

Così deciso, in Roma, l'11/05/2016.

Il Consigliere est.

Dott. Giulia Iofrida



Ric. 2015 n. 09296 sez. MT - ud. 11-05-2016

-4-

Il Presidente

Dott. Marcello Jacobellis

Il Funzionario Giudiziario  
Ornella LATROFA



DEPOSITATO IN CANCELLI

oggi

06 GIU. 20



Il Funzionario Giud.

